



宜蘭縣政府縣政統計通報

103 年第 04 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

建商之供給行為可分為五個階段：1. 視房地產景氣狀況做投資可行性分析，決定是否進行投資 2. 購買土地或與地主合建 3. 規劃設計及申請建造執照 4. 取得建造執照後展開行銷作業，擇期開工 5. 興建完工後經建管單位堪驗，申請使用執照，進行買賣移轉及交屋手續。因此，建造執照與使用執照面積即是反應住宅預售屋及新成屋供給狀況最重要的兩項指標，與房地產景氣息息相關，其變動情形亦反應經濟活動之發展狀況。

一、本縣自 88 年至 102 年住宅類核發建築物建造執照總樓地板面積成長率為 1009%，住宅供給量成長顯著

由本縣自 88 年至 102 年之住宅類之建築物核發建造執照及使用執照面積觀之，本縣 88 年建造執照核發總樓地板面積為 55,984 平方公尺，102 年為 620,886 平方公尺，成長率為 1009%，與鄰近之花蓮縣相較，在 92 年之前，花蓮縣之住宅類核發建造執照總樓地板面積略勝於本縣，然自 93 年之後本縣則開始超越花蓮縣，且自 96 年後，兩縣相距幅度逐漸顯著，至 100 年本縣之建造執照面積已超越花蓮縣逾 3 倍之多，此亦顯示自 95 年雪隧通車之後本縣房地產業之發展實為可觀。

從本縣核發之住宅類建築物使用執照面積觀之，總樓地板面積自 91 年起一路攀升至 97 年達最高峰，然 97 年巧遇金融海嘯致 98 年申請使用執照面積量大跌，但之後又一路攀升，至 102 年使用執照面積達 447,484 平方公尺，為 88 年至 102 年之第二高點，僅次於 97 年之 458,095 平方公尺，自 88 年至 102 年使用執照面積成長率為 95.93%，相較於花蓮縣之使用執照面積，本縣自 95 年之後超越花蓮縣所核發之使用執照面積，且 99 年至 102 年兩縣差距幅度越趨顯著。

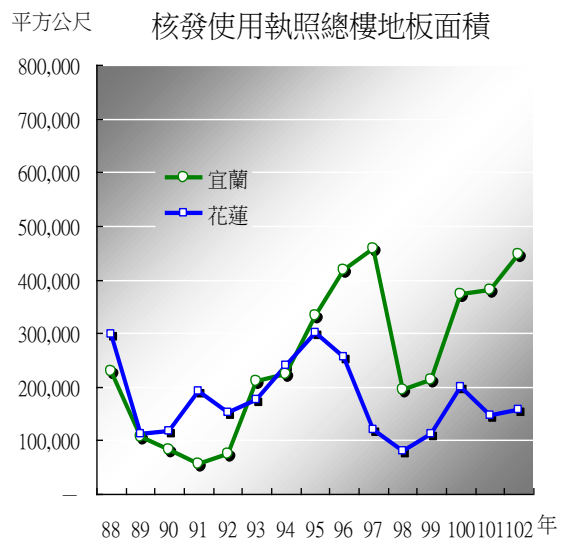
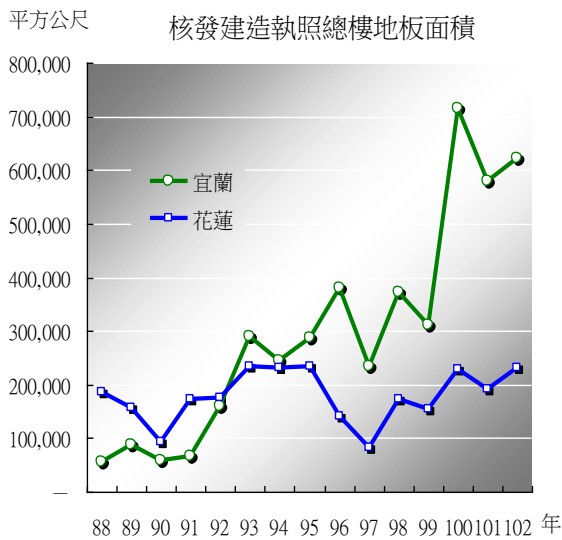


宜蘭縣政府縣政統計通報

103年第04期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

年	住宅類 總樓地板面積(平方公尺)			
	建造執照		使用執照	
	宜蘭	花蓮	宜蘭	花蓮
88	55,984	186,673	228,395	298,456
89	86,856	157,745	105,949	111,303
90	57,733	91,936	82,482	116,539
91	65,764	173,583	54,887	190,638
92	158,994	174,822	75,078	152,729
93	288,971	233,961	209,409	176,316
94	243,658	230,019	224,074	237,962
95	286,786	233,636	333,346	299,408
96	380,185	140,560	417,103	256,047
97	234,529	82,842	458,095	120,685
98	371,772	173,550	194,218	79,109
99	310,055	153,363	213,707	111,007
100	714,432	227,903	373,100	198,405
101	579,206	191,608	380,589	146,113
102	620,886	230,738	447,484	157,236
88年至102 年成長率 (%)	1009.04	23.61	95.93	-47.32



資料來源：內政部統計處



宜蘭縣政府縣政統計通報

103 年第 04 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

二. 不動產交易熱絡，使土地增值稅受惠不少

本縣房市交易熱絡也帶動房地相關稅收，凡已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總額¹徵收土地增值稅，其稅收受經濟景氣榮枯的影響甚大。從本縣自 88 年至 102 年之地方稅捐實徵淨額觀之，土地增值稅乃地方稅源之大宗，且其成長變動趨勢主導整體地方稅源之變動方向，102 年土地增值稅為 28 億元，創近 15 年來之最高點，較 101 年成長 41.82%，自 88 年至 102 年成長 151.14%。從土地增值稅占總稅收之比例觀之，自 90 年之 23% 臨最低點後逐年成長，95 年至 97 年又一波下降趨勢，97 年歷經金融海嘯後逐漸攀升，至 102 年達最高峰，占總稅收比例達 48%，在全國 20 縣市中，其比例僅次於澎湖縣之 49.3%，若以 100 至 102 年之平均土地增值稅占總稅收之比例觀之，則本縣在全國 20 縣市中名第一，顯示土地增值稅對於本縣地方稅源之重要性。

¹ 土地漲價總數額=申報土地移轉現值－原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值 × (台灣地區消費者物價總指數÷100)－(改良土地費用+工程受益費+土地重劃負擔總費用)

(一) 申報土地移轉現值：可用下列二種價格擇一為申報土地移轉現值。

1. 契約總價值：買賣雙方簽訂之契約價格，即實際交易價格。

2. 公告土地現值：為每年 1 月 1 日地政機關公告之每平方公尺土地現值乘以移轉土地面積。但契約總價值經審核低於公告土地現值者，得由主管機關照其申報之契約總價值收買或照公告土地現值徵收土地增值稅。

(二) 原規定地價或前次移轉時所申報之土地移轉現值：即該筆土地前一次移轉時向稅捐機關申報之移轉現值，如果沒有移轉過的土地就以政府第一次辦理規定地價之地價為準。



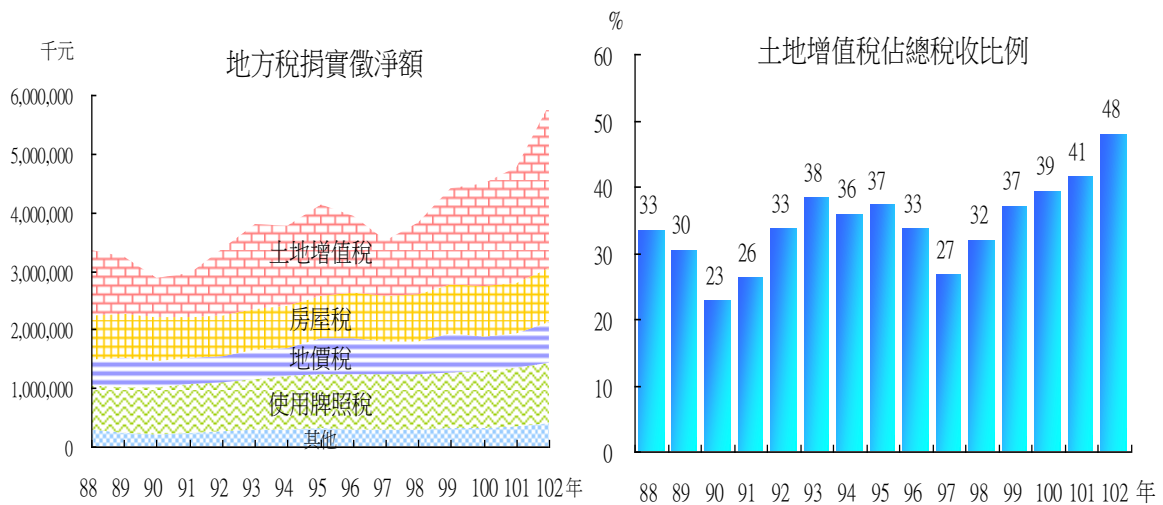
宜蘭縣政府縣政統計通報

103年第04期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

年	宜蘭縣地方稅收實徵淨額					
	總計	土地增值稅	地價稅	房屋稅	使用牌照稅	其他
88	3,339,551	1,115,241	442,778	735,031	781,218	265,283
89	3,235,843	984,101	486,420	747,953	793,373	223,996
90	2,865,120	653,568	469,622	747,792	802,670	191,468
91	2,968,633	773,474	457,528	690,038	816,101	231,492
92	3,363,166	1,125,802	456,549	696,028	845,731	239,056
93	3,784,325	1,450,268	482,371	701,227	880,670	269,789
94	3,757,540	1,349,235	485,769	723,709	909,482	289,345
95	4,121,463	1,540,670	602,832	748,931	928,470	300,560
96	3,929,761	1,316,305	607,073	775,094	953,476	277,813
97	3,515,526	941,311	545,586	796,077	949,099	283,453
98	3,827,407	1,219,588	548,353	830,918	954,282	274,266
99	4,403,401	1,631,625	651,720	852,143	972,993	294,920
100	4,500,288	1,761,319	588,244	861,884	990,728	298,113
101	4,767,825	1,974,874	577,715	878,226	1,010,123	326,887
102	5,841,328	2,800,769	708,767	911,140	1,029,370	391,282
102年較101年 增減%	22.52	41.82	22.68	3.75	1.91	19.70

資料來源：財政部統計處

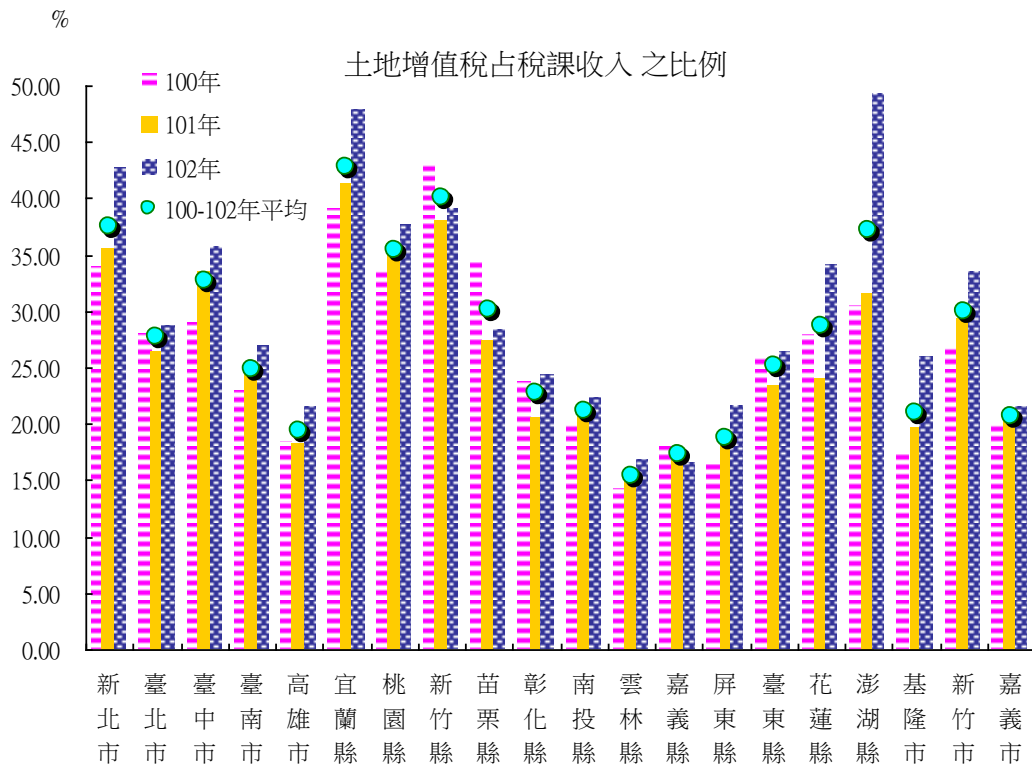




宜蘭縣政府縣政統計通報

103年第04期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況





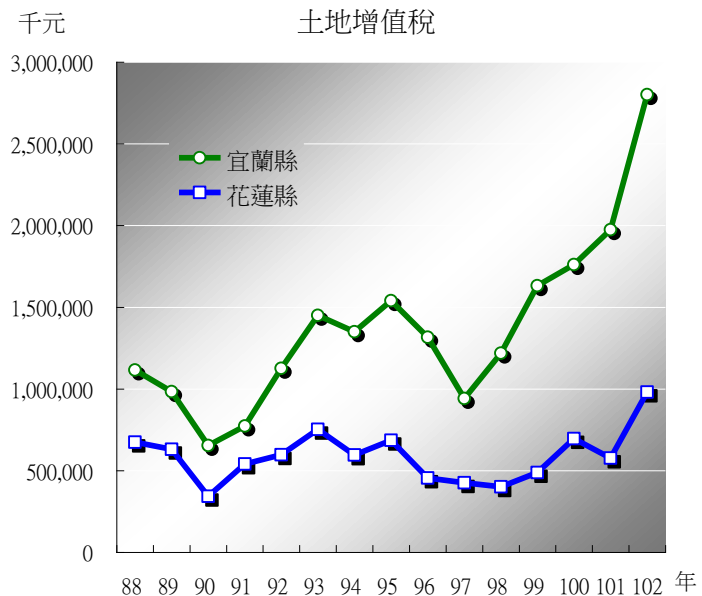
宜蘭縣政府縣政統計通報

103 年第 04 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

與花蓮縣之土地增值稅相較，自 88 年至 102 年本縣之土地增值稅皆高於花蓮縣，91 年以前兩縣之相距幅度不大，而自 92 年開始兩縣之差距漸趨顯著，至 102 年本縣之土地增值稅為 28 億元而花蓮縣僅 9.8 億元，相差近 3 倍之多，自 88 年至 102 年本縣之土地增值稅成長率為 151.14%，花蓮縣為 45.63%，由下圖亦可看出自 96 年雪遂通車之後，雖 97 年略受金融海嘯影響，然之後土地增值稅之稅額一路攀升，成長幅度可觀。

年	土地增值稅 (千元)	
	宜蘭縣	花蓮縣
88	1,115,241	673,483
89	984,101	630,445
90	653,568	343,045
91	773,474	539,784
92	1,125,802	596,901
93	1,450,268	752,980
94	1,349,235	595,829
95	1,540,670	685,734
96	1,316,305	454,748
97	941,311	426,100
98	1,219,588	400,947
99	1,631,625	488,636
100	1,761,319	696,503
101	1,974,874	576,934
102	2,800,769	980,792
88年-102年 成長率(%)	151.14	45.63



然土地增值稅雖然增加了本縣之財源，但亦含兩方面隱憂，其一，土地增值稅易受房地產景氣影響出現不穩定之現象；其二，土地增值稅的增加勢必使得未來在銷售房屋時把該成本轉嫁到房價上，加重民眾在購屋時之負擔，除此之外，對持有中古屋年限越久之民眾，將來換屋時反應在土地增值稅的金額就越大。



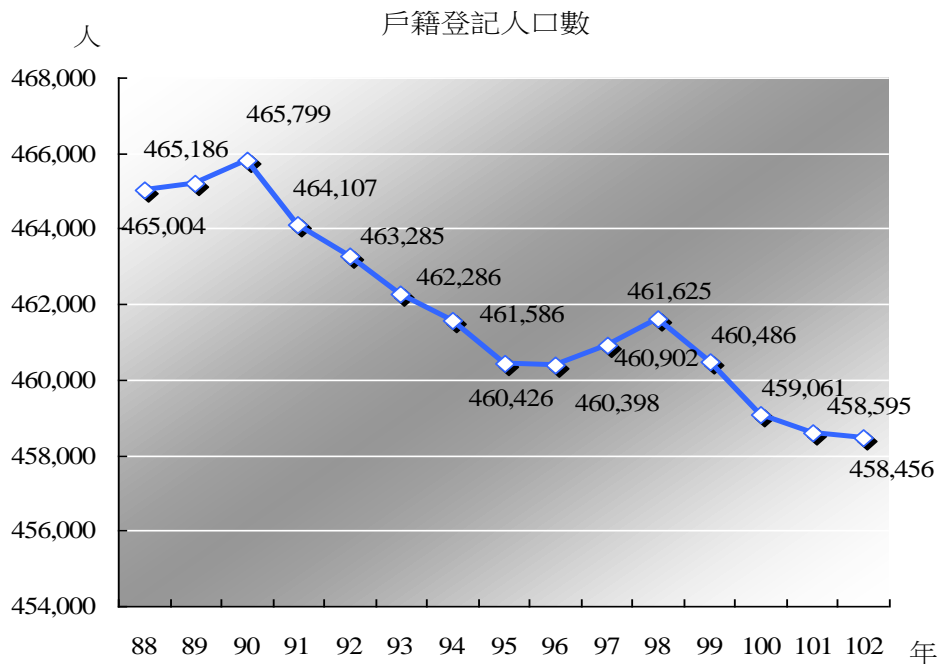
宜蘭縣政府縣政統計通報

103 年第 04 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

三. 住宅供給量增加、房市熱絡，而人口數及所得，卻無顯著成長趨勢

由本縣自 88 年至 102 年之人口趨勢觀之，88 年本縣戶籍登記人口數為 465,004 人，102 年人口數為 458,456 人，減少 1.4%，可見住宅需求量之增加並非來自於本縣居民之增加，而雪遂通車後之兩年人口數雖略為增加，但之後卻仍呈下降趨勢，故宜蘭聯外交通之便利雖帶動房市，卻也顯示帶動房市之主因乃是來自於外來客，以台北與宜蘭僅 40 分鐘車程之便、物價水準及所得水準之落差，深深吸引台北人至宜蘭置產，但房價上漲，本縣居民之所得卻未必跟得上房價之成長。



由本縣綜合所得稅及營利事業所得稅兩者資料來衡量本縣居民之所得變動情形，本縣自 88 年至 102 年除 98 年之大跌及 101 年大幅成長外，所得稅之成長趨勢平緩，由下圖可見，由所得稅額配置出之迴歸線幾乎成一水平線，此顯示近 15 年來本縣居民之所得並無顯著成長趨勢，又從營利事業所得稅觀之，自 97 年後呈略為下降趨勢，顯示本縣產業主所得在近年微幅下降，而在綜合所得稅方面，101 及 102 年則有較顯著之成長，102 年之綜合所得稅更達近 15 年來之最高峰。



宜蘭縣政府縣政統計通報

103 年第 04 期

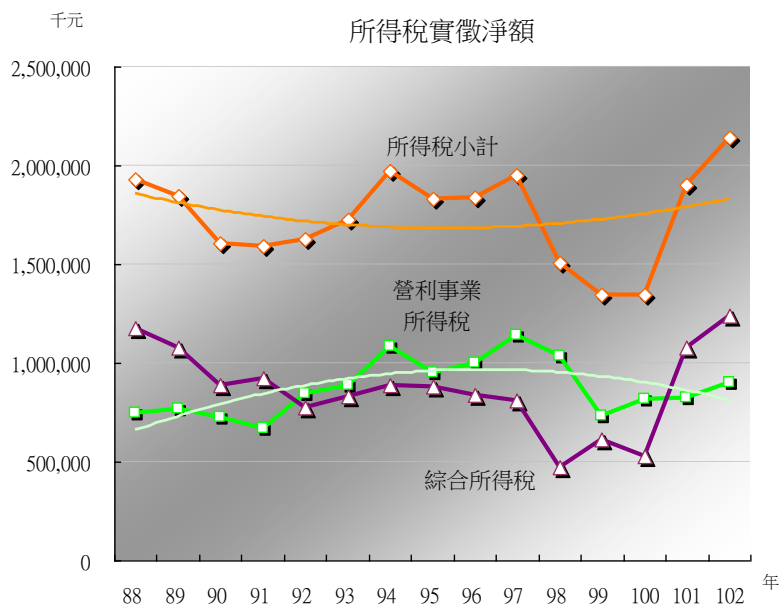
宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

宜蘭縣所得稅實徵淨額

單位：千元

年	所得稅小計		營利事業所得稅		綜合所得稅	
		年增率(%)		年增率(%)		年增率(%)
88	1,927,911		749,586		1,178,325	
89	1,845,675	-4.27	766,579	2.27	1,079,096	-8.42
90	1,608,458	-12.85	724,403	-5.50	884,055	-18.07
91	1,593,323	-0.94	670,449	-7.45	922,874	4.39
92	1,624,164	1.94	846,575	26.27	777,589	-15.74
93	1,721,890	6.02	887,950	4.89	833,940	7.25
94	1,972,935	14.58	1,084,388	22.12	888,547	6.55
95	1,834,054	-7.04	952,476	-12.16	881,578	-0.78
96	1,838,047	0.22	997,774	4.76	840,273	-4.69
97	1,950,798	6.13	1,139,155	14.17	811,643	-3.41
98	1,504,182	-22.89	1,032,460	-9.37	471,722	-41.88
99	1,347,762	-10.40	734,785	-28.83	612,977	29.94
100	1,343,670	-0.30	815,442	10.98	528,228	-13.83
101	1,903,199	41.64	823,922	1.04	1,079,277	104.32
102	2,139,167	12.40	899,484	9.17	1,239,683	14.86

資料來源：財政部統計處





宜蘭縣政府縣政統計通報

103 年第 04 期

宜蘭縣住宅供給及土地增值稅收概況

四. 結語

本縣地方稅收高度仰賴的土地增值稅本是一項變動性極高的稅目，在經濟不景氣、土地交易冷清之際，地方財政將產生嚴重短收，稅負之增加亦是民眾之負擔，因此活絡地方經濟，提升非稅課收入為主之財政收入，才能創造政府及民眾雙贏的局面，而交通是影響房價的重要因素，國五通車後帶動房價，備有房地產之在地人因而受惠，然住宅供給量的大幅增加，其需求者多半是所得較高的台北人，而無房產可繼承土生土長的年輕人，若選擇在外地工作，扣掉房租、日常生活的開銷後，既無法在工作的縣市購屋，亦難以面對家鄉高漲的房價，而選擇留在宜蘭工作的年輕人，也因為薪資低，購屋更顯困難，留住本地人才、創造薪資及房價相符的居住環境及就業環境，為本縣努力的目標。